

Draguignan, le 5 Avril 2017

Monsieur Le Maire
Fabien MATRAS
Hôtel de ville
Avenue Angelin GERMAN
83 780 FLAYOSC

Service : FAT
Dossier suivi par : Emmanuelle LAY
Nos Réf : AB/BA/TA/TA/MA
Visa Responsable du Service :
Visa Direction

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme – Projet de PLU arrêté
Avis de la Chambre d'Agriculture du Var
Lettre R +AR

Monsieur le Maire,

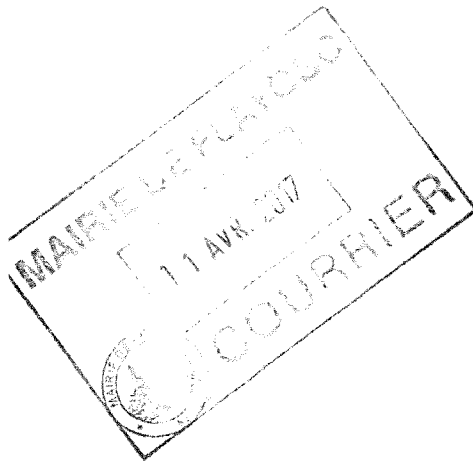
Personne publique autre que l'Etat, associée à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, la Chambre Départementale d'Agriculture du Var (CDA83) a été rendue destinataire de votre projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du 10 janvier 2017.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 20 janvier 2017, c'est à partir de cette date de réception, ainsi que l'atteste le timbre d'enregistrement de notre Compagnie Consulaire, que nous avons fait courir les trois mois réglementaires nous étant impartis pour vous adresser notre avis.

D'une manière générale, nous vous rappelons que la « Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole » (dite Charte Agricole dans la suite du document), signée le 20 juin 2005 et réactualisée le 15 juin 2015 entre les principales institutions départementales, sert à ce titre de document de référence pour l'élaboration de tous les documents d'urbanisme.

En préambule, nous tenions à saluer le travail de concertation qui a eu lieu tout au long de la procédure d'élaboration de votre PLU avec la profession agricole contribuant ainsi à une meilleure prise en compte des enjeux agricoles sur votre commune, ainsi que des projets de la profession.

Le dossier, en l'état où il nous a été transmis, appelle de notre part des observations.





Le rapport de présentation

Le volet agricole du diagnostic présenté nous paraît assez complet. L'analyse s'appuie à la fois sur les chiffres du Recensement Général Agricole (RGA) de 2010, et sur le travail de diagnostic agricole conduit en 2016 par nos services.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'il convient d'être prudent au regard des chiffres du RGA sur la Surface Agricole Utilisée (SAU) diminuant de moitié entre 1988 et 2010. Il nous semble pertinent de reprendre la définition de cette SAU selon le Ministère de l'Agriculture, à savoir : « *surface agricole utilisée par les exploitants qui ont leur siège sur la commune concernée. Ces exploitations peuvent utiliser des surfaces sur la commune mais aussi hors de la commune. L'ensemble des terres est ramené au siège d'exploitation* ». Par conséquent, on ne peut pas comparer cette SAU à la surface agricole du territoire communale, comme spécifié en page 30, puisque celle-ci correspond à la surface exploitée sur plusieurs communes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Votre PADD s'articule autour de trois orientations dont une intègre les espaces agricoles et l'activité agricole.

Orientation 2 – Un projet économique lié au terroir et au cadre de vie de Flayosc

Dans cette orientation, il est précisé que la commune classe désormais 1 720 ha de terres agricoles ou à potentiel en zone A. Ce chiffre est à mettre en cohérence avec ceux de la page 152 du rapport de présentation qui donne 1 738 ha de zone A.

En outre, nous saluons cette initiative et partageons les objectifs de développement de l'activité agricole, richesse de votre territoire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

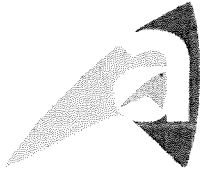
Votre projet de PLU comporte huit Orientations d'Aménagement et de Programmation dont deux concernent des espaces agricoles.

Nos remarques sur ces deux OAP font l'objet de la suite de l'avis.

La traduction réglementaire du projet de PLU

Concernant la zone A

La zone A reprend en grande partie la nouvelle suggestion de règlement annexée à la Charte Foncière du Var.



Au sujet de l'accueil à la ferme, vous prévoyez d'autoriser en zone A l'implantation d'hébergement insolite de type yourtes, roulottes, cabanes dans les arbres... Comme évoqué lors des réunions de Personnes Publiques Associées, nous sommes défavorables à ce type d'occupation dans la zone agricole de manière généralisée, dont l'implantation fragiliserait l'activité agricole de par son caractère « d'occupation semi-permanente ». Ces projets ne doivent pas être développés en concurrence foncière avec l'agriculture et doivent représenter une activité complémentaire à la production agricole. Il existe aujourd'hui des outils à votre disposition de type Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui permettent, à titre exceptionnel, un meilleur encadrement de ces occupations dans le cadre de projets bien identifiés par des exploitants. Pour rappel, la zone agricole permet de délimiter des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Par ailleurs, le règlement prévoit que « toute parcelle classée en zone A et située en limite de zone urbanisée doit impérativement maintenir ou aménager une « zone verte tampon » constituée préférentiellement d'une haie ». Cette disposition nous surprend vivement. D'une part, en application de l'article L253-7-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, un arrêté préfectoral a été pris le 15 Mars 2017, fixant des distances d'utilisation de produits phytopharmaceutiques en fonction du type de production pour les espaces agricoles, dont des dérogations sont prévues. Cet arrêté vaut uniquement pour le public dit « sensible ». D'autre part, tel que rédigé, l'agriculture en sus d'être impactée par l'urbanisation doit encore reculer pour répondre à cette disposition. Il est demandé une refonte totale de cette disposition. Nous vous invitons à prendre connaissance de l'arrêté sus-cité.

Enfin, nous souhaitons que le règlement de la zone agricole soit complété par l'intégration de la liste des annexes à l'habitation autorisée.

Concernant les STECAL

La zone Agricole comporte 4 STECAL regroupant les hameaux agricoles (Ah Basse-Maure et Ah Matourne) et des projets liés à la promotion de l'activité agricole (Ae1 et Ae2).

Le **STECAL Ah** du hameau de Basse Maure n'est pas impactant pour l'activité agricole, nous n'émettons pas de remarque.

Le **STECAL Ah** du hameau de Matourne est recouvert par l'aire d'appellation AOP Côtes de Provence. Il englobe des parcelles non bâties qui ont un potentiel agricole, notamment au nord et à l'est. Ces parcelles n'apparaissent pas en page 198 du rapport de présentation mais elles sont bien visibles sur le plan de zonage. Nous souhaitons que l'emprise de ce secteur soit diminuée, notamment au droit de la limite physique constituée par le Chemin de Solliès au Nord et fasse l'objet d'une OAP pour une meilleure lisibilité du projet.



Le **STECAL Ae1** - secteur Beauséjour a pour projet de régulariser le changement de destination d'un hangar agricole en point de vente des produits de l'exploitation et en centre d'exposition de voitures anciennes. Comme indiqué en réunion des Personnes Publiques Associées, nous ne voyons pas d'inconvénient à la réalisation d'un point de vente des productions agricoles issues d'un domaine agricole si le besoin est justifié. Ce projet est autorisé en zone A à condition que la surface affectée soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. En revanche, concernant la vocation de centre d'exposition de voitures anciennes, cette activité n'ayant aucun lien avec l'agriculture, nous ne sommes pas favorables à son implantation en zone A. Cette implantation risque fortement de fragiliser l'espace agricole alentour. Ainsi, nous demandons la suppression de ce STECAL.

Le **STECAL Ae2** prévoit la création d'un moulin à huile, d'un lieu de stockage pour l'huile, d'une ferme pédagogique ainsi que d'une boutique de vente de produits du Domaine. Il prévoit en outre la restauration de la ruine à des fins de bâtiment technique agricole. Le projet tel que décliné nous semble très ambitieux et toutes les vocations identifiées dans ce projet peuvent être réalisées en zone agricole si le besoin est justifié, et nécessaire à l'exploitation agricole. De ce fait, le STECAL dans ce cas de figure n'est pas justifié, nous demandons sa suppression.

La zone Naturelle comporte également plusieurs STECAL dont deux concernent des secteurs en AOC Côtes de Provence : Ne1 activité économique ULM et Nt1 relatif au Château de Berne.

Le **STECAL Ne1**, d'une superficie de 6,3 ha concerne le développement d'infrastructures techniques liées à une piste ULM existante. Celui-ci fait l'objet d'une OAP pour l'implantation de demi-lunes, club de vol, sanitaires et ateliers. Comme demandé en réunion des Personnes Publiques Associées, nous souhaitons que soit justifié le besoin de l'activité d'ULM sur ce secteur et la diminution du STECAL pour le rendre moins impactant sur le foncier AOP.

Le **STECAL Nt1**, d'une superficie de 12,6 ha est en majorité couvert par l'AOP Côtes de Provence. Il a pour objet le développement agri-touristique du Château de Berne, ainsi que l'implantation d'une usine d'embouteillage et de logements pour les salariés agricoles. Nous souhaitons que ce STECAL soit réduit au Sud pour ne pas impacter les cultures existantes. Nous souhaitons en outre, que le bâti existant soit privilégié pour les nouvelles fonctions. Afin d'être le moins impactant possible pour le potentiel agronomique des sols, les nouvelles constructions devront être réalisées en extension immédiate du bâti existant.

Les documents graphiques et l'affectation des sols

Concernant le gain d'espaces agricoles

Le PLU compte 1 738 ha de zone agricole contre 766 ha au POS, soit une importante augmentation (+972 ha). Cette augmentation concerne principalement le reclassement de zones naturelles à potentiel ou exploitées



(861 ha) et le reclassement d'anciennes zones NB et NA (142 ha). Nous saluons ce reclassement qui représente à la fois une reconnaissance de l'activité agricole en place mais va également permettre le développement de nouvelles surfaces agricoles dans les secteurs à potentiel.

Concernant la perte d'espaces agricoles

Votre projet urbain prévoit le déclassement de 16,2 ha de zone agricole (NC) du POS.

D'une part, cette perte concerne les STECAL :

- Nt1 Château de Berne - 6,5 ha : réduction de l'emprise ;
- Ah Hameau de Matourne – 0,8 ha : réduction de l'emprise sur le foncier à potentiel ;
- Ae2 – Carmagnoles – 0,1 ha : suppression compte tenu du projet agricole prévu possible en zone A ;
- Ae1 – secteur Beauséjour : suppression du STECAL.

D'autre part, cette consommation concerne également plusieurs zones pour le développement de l'urbanisation.

La zone Udb de Font-Gême pour 7,2 ha

Dans ce secteur, éloigné du centre, en interface avec une zone agricole située au Sud Ouest, le PLU prévoit une densité de 5 logements à l'hectare. Dans un premier temps, nous souhaitons que soient justifiés les besoins de développement de ce secteur au regard des disponibilités foncières des zones proches du centre. En fonction de cette analyse, si le développement urbain sur ce secteur est démontré, nous demandons, dans un second temps, que la densité soit augmentée. Il apparaît opportun de densifier ce secteur afin d'optimiser la capacité d'accueil et limiter la consommation d'autres sites.

La zone 1AUba de Sauveclare pour 1,7 ha

Ce secteur est situé en AOP Côtes de Provence et cultivé. Le développement de ce secteur est en contradiction avec la volonté politique de stopper l'urbanisation des secteurs éloignés du centre. Leur déclassement au profit de la zone urbaine va entraîner la déstructuration foncière des secteurs agricoles impactés. Compte tenu des disponibilités foncières des zones urbaines déjà existantes, nous ne comprenons pas le besoin de consommer ces secteurs agricoles cultivés. Nous sommes donc défavorables à ce déclassement au regard des nombreux enjeux agricoles que cela représente et demandons son reclassement en zone A.

Votre projet de PLU prévoit également le déclassement d'une zone naturelle (ND) exploitée en oléiculture au quartier La Gardète. Ce secteur constitue aujourd'hui une coupure agricole de 2ha, mais également une zone pare-feu au Nord qui participe à la protection du quartier contre le risque incendie. Comme demandé pour la zone de Font-Gême, nous souhaitons que soit justifié le besoin de consommer cet espace au regard des disponibilités foncières des autres zones plus proches du centre.



Nous nous interrogeons sur l'opportunité d'ouvrir la zone 1AUbc à l'urbanisation compte tenu de sa situation et de son occupation, permettant une protection des habitations existantes.

Enfin, le PLU de la commune prévoit le développement d'une zone artisanale 1AUc en entrée de ville ouest sur 6,2 ha de zone naturelle autrefois cultivée. Aujourd'hui en friche, ce secteur présente peu d'enjeux agricoles. Nous portons cependant à votre attention, le risque de fragilisation de l'espace agricole situé au sud en AOP. Compte tenu de sa situation à proximité d'espaces cultivés ou à potentiel, nous resterons attentifs aux éventuelles mutations du secteur. Dans ce cadre, la zone économique prévue ne devra pas créer les conditions d'urbanisation future du secteur situé au sud.

Concernant les emplacements réservés

Des espaces agricoles sont concernés par des emplacements réservés de taille importante.

Concernant les emplacements réservés 37 et 38 pour la création de logements sociaux et l'aménagement d'un bassin de rétention, bien que situé en zone urbaine du PLU, il couvre des parcelles exploitées en vignes. Compte tenu de sa situation au milieu de zones urbaines, nous ne voyons pas d'inconvénients à son urbanisation. Cependant, nous souhaitons qu'un accompagnement des exploitants en place soit réalisé si une volonté de rechercher des parcelles de substitution est émise.

Concernant l'emplacement réservé 55, à destination d'équipements publics pédagogiques et de loisirs, là encore, bien que situé en zone naturelle, il couvre 7 ha de parcelles agricoles, pour certaines cultivées en AOP Côtes de Provence (1,5 ha), en oliviers ou en friche. Ce projet tel qu'il est situé, est dommageable pour la pérennité de l'espace agricole constitué. D'autant plus qu'à proximité directe du site, la commune prévoit une zone Uec destinée à recevoir de l'hébergement touristique et des activités de loisirs dans laquelle les équipements prévus dans l'ER 55 peuvent être réalisés. Nous souhaitons donc que le projet soit relocalisé dans un secteur qui n'impacte pas l'agriculture afin de préserver le parcellaire en production et de manière plus globale l'entité agricole.

Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC)

Nous souhaitons, comme indiqué lors des réunions Personnes Publiques Associées, que soit pris en compte le fait qu'un EBC dans une zone agricole serait injustifié et incompatible avec le caractère de la zone. La zone agricole située au Sud de la commune (Aco), secteur à l'Ouest du hameau de Sauveclare, comporte un EBC en limite communale, sur des parcelles AOP. Nous souhaitons que celui-ci soit diminué au regard des contraintes que cela entraîne pour les agriculteurs dans leur activité.



En conclusion, la Chambre Départementale d'Agriculture du Var émet un **avis favorable sur le PLU arrêté, sous réserve** :

- De réduire la zone Udb de Font-Gême si aucune démonstration des besoins de consommer ce secteur n'est faite et si la densité prévue n'est pas augmentée ;
- De supprimer la partie de la zone 1AUba de Sauveclare qui scinde l'espace agricole cultivé à l'Est ;
- De supprimer l'ER 55 au motif de l'existence de la zone Uec permettant largement l'implantation de ce type d'activité ;
- De réduire voire supprimer les projets de STECAL identifiés dans l'avis ;
- De modifier le règlement de la zone agricole.

Les observations que nous formulons ici, le sont au nom des intérêts généraux de la Profession agricole et de l'Agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

Alain BACCINO

Président de la Chambre d'Agriculture du Var

